Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное агентство по образованию

Государственное образовательное учреждение

высшего и профессионального образования

**«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Архитектурно-строительный факультет

#### Кафедра технологии строительного производства

**ОТЧЕТ**

по второй производственной практике

на базе организации

МУП «Ремонтно-эксплуатационный участок 7»

ГОУ ОГУ 270115. 9005. 04. П

Руководитель: Старший преподаватель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Семина А.В

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2005 г.

Исполнитель: Студент гр. 01 ЭУН-2

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Компанеец Е.Е.

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2005 г.

г. Оренбург 2005

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное агентство по образованию

Государственное образовательное учреждение

высшего и профессионального образования

**«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Архитектурно-строительный факультет

#### Кафедра технологии строительного производства

**ОТЧЕТ**

по второй производственной практике на базе организации

МУП «Ремонтно-эксплуатационный участок 7»

ГОУ ОГУ 270115. 9005. 04. П

Руководитель от кафедры Семина А.В.

старший преподаватель

Руководитель от предприятия Лупан О.Л.

ведущий специалист

Исполнитель Компанеец Е.Е.

студент группы 01 ЭУН-2

г. Оренбург 2005

СОДЕРЖАНИЕ

1. Задание на практику
2. Отзыв о практике
3. Общая характеристика организации

3.1 Наименование организации, её организационно-правовая форма, краткая история создания

3.2 Характеристика номенклатуры услуг и работ

3.3 Структура организации и функции её основных подразделений

1. Характеристика предприятия

4.1 Цели и задачи предприятия

4.2 Характеристика персонала, состав, профессионально –

квалификационная структура.

1. Содержание работ выполненных при прохождении практики
2. Выводы

Список используемой литературы

Приложения

Приложение 1 — Пример должностных инструкций бухгалтера

Приложение 2 — Акт обследования технического состояния жилого дома

Приложение 3 — Акт о приемке работ

Приложение 4 — Договор на выполнение работ

Приложение 5 — Договор социального найма жилого помещения

Приложение 6 — Договор с собственниками жилых помещений на оказание услуг по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества дома

Приложение 7 — Калькуляция

Приложение 8 — Памятка гражданину собственнику жилого помещения

Приложение 9 — Техническая характеристика по МУП «РЭУ-7»

Приложение 10 — Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

Приложение 11— Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий

Приложение 12 — Фотографии

1. Общая характеристика организации

Наименование организации, её организационно-правовая форма, краткая история создания

Муниципальное унитарное предприятие «Ремонтно-эксплуатационный участок - 7» г. Кумертау Республики Башкортостан, является право приемником в части прав и обязанностей реорганизованного муниципального предприятия «Коммунальник», создано в соответствии с решением Совета Муниципального образования Авиатор г. Кумертау от 03.12.2004 г. № 10-1.

Предприятие является коммерческой организацией, не наделенной правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником.

Предприятие является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, расчетные и иные счета в банках, круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование и указание на его место нахождение.

Предприятие отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Предприятие подчиняется предписаниям и распоряжениям Управляющей компании Жилищно-коммунального хозяйства города Кумертау.

УК ЖХ является контролирующим и управляющим органом для «РЭУ-7». Всю отчетность, связанную с внешней и внутренней деятельностью предприятия РЭУ ежеквартально передает в управляющую компанию.

В процессе осуществления своей деятельности РЭУ контактирует со многими организациями: нанимает для субподрядных работ, отчитывается и предоставляет информацию по установке водяных счетчиков.

В 2004 г. и прошедшем периоде 2005 г. продолжается работа по реформированию предприятий Жилищно-коммунального хозяйства города Кумертау, в соответствии с общероссийской концепцией реформирования отрасли.

Были реорганизованы предприятия МУП «Коммунальник» и МПТЖХ на базе которых были созданы 11 Ремонтно-эксплуатационных участков, МУП «Автотранспортная база», МУП «Управляющая компания Жилищно-коммунального хозяйства» и МУП «Ремонтник».

Характеристика номенклатуры услуг и работ

Предприятие осуществляет следующие виды деятельности:

* Обслуживание жилого фонда и объектов соцкультбыта на договорной основе по расценкам с учетом сложившегося уровня цен.
* Более полное и эффективное использование местных сырьевых и трудовых ресурсов, отходов производства.
* Участие в формировании товарного знака.
* Выполнение строительных и ремонтно-строительных работ населению и предприятиям.
* Производство товаров народного потребления и товаров производственно-технического назначения.

В соответствии с Уставом предприятие предоставляет услуги населению и организациям бесплатно и на платной основе. Обслуживание магистральных коммуникационных сетей и кровли осуществляется бесплатно, за счет средств поступающих от граждан и юридических лиц в качестве платежей за коммунальные услуги.

Услуги по ремонту и замене сантехнических приборов и выполнению других работ в отдельных квартирах принадлежащих квартиросъемщикам производится за плату по договорам технического обслуживания.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СЕДЕРЖАНИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ

**А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов**

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения.
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств
4. Прочистка канализационного лежака
5. Проверка неисправности канализационных вытяжек
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах
7. Проверка заземления ванн
8. Мелкий ремонт печей и очагов
9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли
10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов
11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах

**Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период**

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы
3. Снятие пружин на входных дверях
4. Консервация системы центрального отопления
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок
6. Ремонт просевших отмосток
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем
8. Укрепление флагодержателей

**В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период**

1. Утепление оконных и балконных проемов
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей
3. Утепление входных дверей в квартиры
4. Утепление чердачных перекрытий
5. Утепление трубопроводов в чердачных и повальных помещениях
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей
8. Изготовление или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления
10. Ремонт печей и кухонных очагов
11. Утепление бойлеров
12. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов
13. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
14. Консервация поливочных систем
15. Укрепление флагодержателей
16. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
17. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок
18. Поставка доводчиков на входных дверях
19. Ремонт и укрепление входных дверей

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах
3. Мелкий ремонт печей и очагов
4. Смена прокладок в водопроводных кранах
5. Уплотнение сгонов
6. Прочистка внутренней канализации
7. Прочистка сифонов
8. Регулировка смывного бачка
9. Притирка пробочного крана в смесителе
10. Регулировка и ремонт трехходового крана
11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу
12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках
13. Укрепление трубопроводов
14. проверка канализационных вытяжек
15. Мелкий ремонт изоляции
16. Проветривание колодцев
17. Протирка электроплампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках
18. Устранение мелких неисправностей электропроводки
19. Смена штепсельных розеток и выключателей

**Д. Прочие работы**

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления
2. Регулировка и наладка систем вентиляции
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления
4. Очистка и промывка водопроводных кранов
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием
6. Подготовка зданий к праздникам
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями
8. Удаление с крыш снега и наледей
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев
10. Уборка и очистка придомовой территории
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках
13. Удаление мусора из здания и его вывозка
14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов
15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

Структура организации и функции отделов

Предприятие в своем составе не имеет подразделений. Структура линейная, руководитель предприятия — директор — является единоличным исполнительным органом, назначаемым и освобождаемым от должности руководителем МО Авиатор г. Кумертау РБ.

Директор действует по принципу единоначалия и несет ответственность за последствия своих действий в соответствии с Федеральным Законом.

В процессе своей деятельности предприятие ежеквартально отчитывается перед Управляющей компанией жилищно-коммунального хозяйства города Кумертау. Далее на основе отчетов РЭУ формируется сводный отчет для Министерства жилищно-коммунального хозяйства .

Отчетность по деятельности организации направляется в следующие отделы:

1. Производственно-техническая служба принимает

* Реестр по капитальному ремонту
* Реестр по текущему ремонту
* Сведения о капитальном ремонте муниципального жилищного фонда
* Сведения о текущем ремонте муниципального жилищного фонда
* Сведения о жилищном фонде
* Отчет о работе с обращениями граждан
* Информация по установке приборов учета воды в квартире
* Сведения о работе лифтов

1. Производственно-экономическая служба принимает

* Отчетная калькуляция себестоимости ремонта, содержания и эксплуатации жилищного фонда
* Отчетная калькуляция по прочей деятельности
* Сводные сведения о работе

1. Бухгалтерия принимает

* Баланс
* Отчет о прибылях и убытках

Директор МУП «РЭУ-7»

Делопроизводитель

Главный бухгалтер

Специалист по кадрам

Ведущий специалист

Старший мастер 9 разряда

Бухгалтер

Мастер 8 разряда

Кровельщик, плотник-столяр, монтажник санитарно-технических систем и оборудования, электрогазосварщик, штукатур-моляр, каменщик, дворник

Схема 1 — Структура предприятия

1. Характеристика предприятия

4.1 Цели и задачи предприятия

Предприятие может иметь гражданские права, соответствующие предмету и целям Устава, и нести связанные с этой деятельностью обязанности.

Предприятие создано в целях удовлетворения общественных потребностей в результатах его деятельности и получения прибыли. Для достижения этих целей предприятие осуществляет в установленном законодательством РФ и РБ порядке следующие виды деятельности:

* обслуживание жилого фонда и объектов соцкультбыта на договорной основе по расценкам с учетом сложившегося уровня цен.
* Более полное и эффективное использование местных сырьевых и трудовых ресурсов, отходов производства.
* Участие в формировании товарного знака.
* Выполнение строительных и ремонтно-строительных работ населению и предприятиям.
* Производство товаров народного потребления и товаров производственно-технического назначения.

Предприятие в своей деятельности руководствуется Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, которые определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью:

* + - * Обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности;
      * Проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов, а так же придомовых территорий;
      * Обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда;

**Жилищный фонд** — совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома, квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

**ВИДЫ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Муниципальный жилищный фонд

Общественный жилищный фонд

Государственный жилищный фонд

Частный жилищный фонд

Схема 2 — Классификация жилищного фонда

Техническая эксплуатация жилищного фонда

Управление жилищным фондом

Техническое обслуживание и ремонт

Санитарное содержание

Организация эксплуатации

Взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками

Все виды работы с нанимателями и арендаторами

Уборка мест общего пользования

Уборка мест придомовой территории

Уход за зелеными насаждениями

Техническое обслуживание, включая диспетчерское и аварийное

Осмотры

Подготовка к сезонной эксплуатации

Текущий ремонт

Капитальный ремонт

Схема 3 — Техническая эксплуатация жилищного фонда

4.2 Характеристика персонала, состав, профессионально - квалификационная структура

Состав персонала предприятия:

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющий персонал | |
| Директор | 1 |
| Ведущий специалист | 1 |
| Главный бухгалтер | 1 |
| Бухгалтер | 1 |
| Специалист по кадрам | 1 |
| Мастер 8 разряда | 2 |
| Мастер 9 разряда | 1 |
| Делопроизводитель | 1 |
| Итого | 9 |

|  |  |
| --- | --- |
| Рабочий персонал | |
| Кровельщик | 4 |
| Плотник-столяр | 2 |
| Монтажник санитарно-технических систем и оборудования | 13 |
| Электрогазосварщик | 4 |
| Электромонтер по монтажу наладке и ремонту энергообъектов потребителя | 2 |
| Штукатур-моляр | 4 |
| Каменщик | 2 |
| Дворник | 12 |
| Лицо ответственное за организацию эксплуатации лифтов | 1 |
| Лифтер по обслуживанию лифтов | 4 |
| Уборщик производственных помещений | 2 |
| Итого | 50 |

# **Должностные инструкции**

Для каждого работника предприятия существуют должностные инструкции, которым он должен следовать неукоснительно. Пример должностной инструкции главного бухгалтера смотри Приложение 1.

# Ведущий специалист

Ведущий специалист подчиняется директору предприятия. Ведущему специалисту подчиняются мастера, ИТР и младший обслуживающий персонал. В работе ведущий специалист руководствуется правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, приказами и распоряжениями МУП «РЭУ-7».

Функции ведущего специалиста:

— Осуществление руководства строительно-хозяйственной деятельностью участка.

* Координация работы мастеров участка
* Учет, представление установленной отчетности
* Расстановка рабочих и целесообразное использование на участках РЭУ.
* Повышение квалификации рабочих и служащих участка.
* Контроль за соблюдением рабочими правил и норм охраны труда и техники безопасности.

Должностные обязанности:

* Обеспечивает эксплуатацию и сохранность жилого фонда, а так же стабильную работу всего оборудования в домах.
* Организует проведение технического осмотра в здании.
* Участвует в комиссиях по приемке в эксплуатацию домов после капитального ремонта.
* Организует и контролирует подготовку домов к зиме по заранее утвержденному графику.
* Составляет заявки и оформляет требования на материалы, инвентарь и оборудование.
* Ведет наблюдения за строениями, находящимися в аварийном состоянии.
* Контролирует и проверяет выполнение планов, графиков текущего ремонта и капитального ремонта жилых домов.
* Контролирует ведение журнала заявок, заявлений и жалоб поступающих от населения.
* Несет полную материальную ответственность.
* Обеспечивает правильное и безопасное производство работ.
* Контролирует соблюдение рабочими трудовой и производственной дисциплины, правил охраны труда и техники безопасности.

Права:

* Приостановить производство работ, осуществляемых без надлежащего решения или с нарушением правил и условий с последующим сообщением об этом руководителю.
* Требовать устранения всех недостатков и дефектов.

Ответственность:

* За неисполнение (ненадлежащие исполнение) своих должностных обязанностей.
* За совершенные в процессе осуществления своей деятельности правонарушения.
* За подготовку к отопительному сезону.
* За санитарное состояние подвалов, чердаков.
* За состояние и уборку придомовых территорий.
* За состояние пожарной безопасности.

1. Содержание работ выполненных при прохождении практики

В соответствии с заданием на прохождение практики были выполнены все работы по ознакомлению со структурой организации.

При прохождении практики были выполнены работы в соответствии со спецификой деятельности предприятия.

Я ознакомилась с работай мастера предприятия, задача которого состоит в осуществлении управления рабочими на своем участке, ежедневный контроль выполнения работ, проверка и приемка, составление дефектных ведомостей, выдача разнарядок для производства работ. Мастер ведет журнал учета заявок от населения, на основе которого задания получают рабочие. Приложение 11,12. Так же в работу мастера входит обследование технического состояния жилых домов или помещений по заявлениям, и составление акта смотри Приложение 2.

Журнал учета заявок

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дата | Адрес | Краткое описание заявки | Ответственный | Описание выполненных работ | Исполнитель |
|  |  |  |  |  |  |

Мастер осматривает конструкции подлежащие ремонту замеряет поврежденные участки и рассчитывает объемы работ на основе составленной дефектной ведомости, по ТЕРРам далее объемы работ уточняются и составляется смета.

Дефектная ведомость

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ | Обоснование цен | Ед. Изм. | Количество |
|  |  |  |  |  |

На основе сметы заказывается необходимое количество материала.

Основные сборники используемые в работе:

№ 51 Земляные работы

№ 52 Фундаменты

№ 53 Стены

№ 54 Перекрытия

№ 55 Перегородки

№ 56 Проемы

№ 57 Полы

№ 58 Крыши, кровли

№ 59 Лестницы и крыльца

№ 60 Печные работы

№ 61 Штукатурные работы

№ 62 Молярные работы

№ 63 Стекольные, обойные и облицовочные

№ 64 Лепные

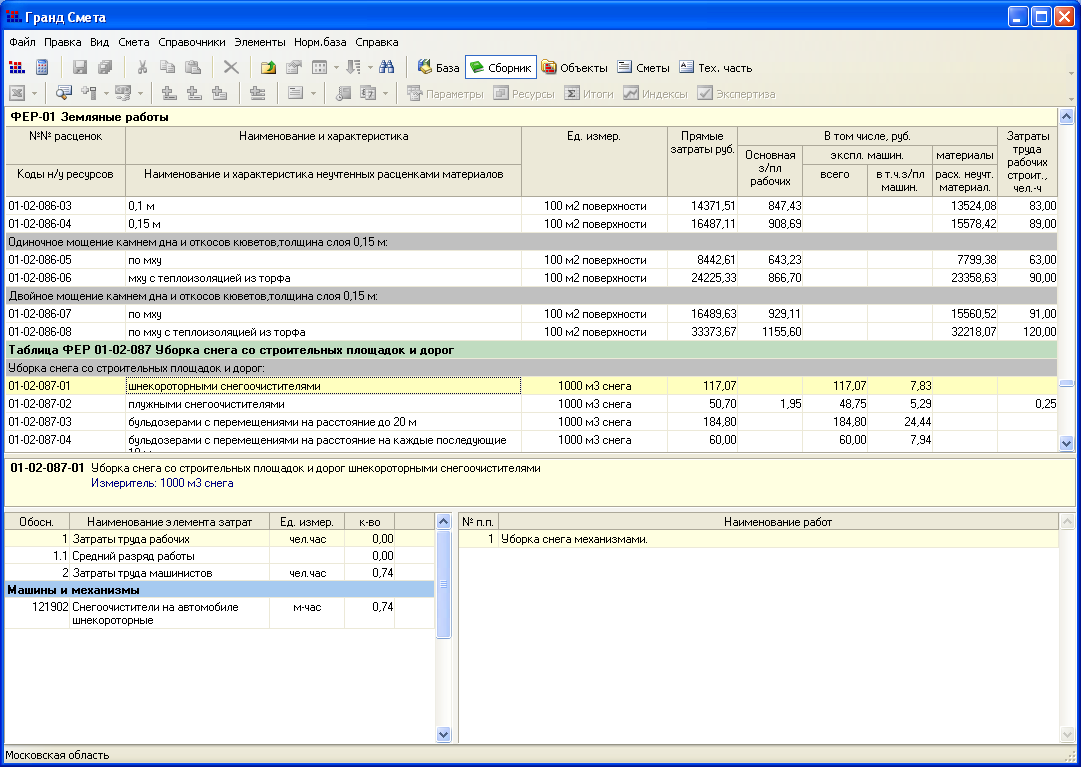
№ 65 Внутренние санитарно-технические работы

№ 66 Наружные инженерные сеты

№ 67 Электромонтажные работы

№ 68 Благоустройство

№ 69 Прочие ремонтные работы.



Составление сметы в «ГРАНД-СМЕТЕ» значительно упрощает расчеты, особенно при ограниченных ресурсах, так как программа позволяет заменять ресурсы, уточнять их количество в составе работ. «ГРАНД-СМЕТА» — очень гибкая структура позволяющая легко пересчитать и заменить работы.

Структура ТЕРРа

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер расценки | Наименование и характеристика работ и конструкций | Прямые затраты | В том числе | | | | Затраты труда рабочих строителей |
|  |  | Опл. труда рабочих. | Экспл. машин | | материалы |
| Всего | В т.ч. опл. труда |

ТЕРр применяется для составления сметной документации после привязки к конкретным условиям.

При выполнении простых работ, не требующих составления сметы, составляется калькуляция смотри Приложение 7.

При выполнении работ повышенной опасности оформляется наряд допуск на производство работ повышенной опасности.

Перечень работ повышенной опасности:

1. Ремонт тепловых электроустановок.
2. Ремонт вращающихся механизмов.
3. Огневые работы на оборудовании в жилых и промышленных помещениях.
4. Установка и снятие заглушек на трубопроводах.
5. Ремонт ГПП.
6. Монтаж и демонтаж оборудования
7. Врезка гильз и штуцеров для приборов
8. Ремонт трубопроводов и арматуры без снятия её с трубопроводов
9. Вывод теплопроводов в ремонт
10. Гидропневматическая промывка трубопроводов
11. Испытание тепловой сети на расчетное давление и расчетную температуру
12. Работа в местах опасных в отношении загазованности и поражения электрическим током и с ограниченным временем пребывания
13. Работа в камерах, колодцах, аппаратах, резервуарах и баках
14. Химическая очистка оборудования
15. Нанесение антикоррозионных покрытий
16. Теплоизоляционные работы
17. Сборка и разборка лесов
18. Земляные работы в зоне расположения подземных коммуникаций
19. Ремонт сооружений и зданий
20. Работа на высоте более 1.3 метра.

Способ управления жилыми домами

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее кол-во квартир | В частной собственности | **%** | По договору социального найма | **%** |
| 2216 | 1436 | **64,8** | 780 | **35,2** |

Полная техническая характеристика жилых домов По МУП «РЭУ-7» смотри Приложение 9.

###### Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования

Теплоснабжение: организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны

* проводить с эксплуатационным персоналом и населением соответствующую разъяснительную работу;
* своевременно производить наладку, ремонт и реконструкцию инженерных систем и оборудования;
* совершенствовать учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды путем оснащения тепловых узлов зданий современными контрольно-измерительными приборами;
* внедрять средства автоматического регулирования и диспетчеризацию систем;
* широко использовать прогрессивные технические решения и передовой опыт эксплуатации.

Центральное отопление: эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать

* поддержание оптимальной температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
* поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления
* равномерный прогрев всех нагревательных приборов;
* поддержание требуемого давления в подающем и обратном трубопроводах системы;
* герметичность;
* немедленное устранение всех видимых утечек воды;
* ремонт и замена неисправных кранов на отопительных приборах;
* коэффициент смещения на элеваторном узле водяной системы не менее расчетного;
* наладка системы отопления, ликвидация излишне установленных отопительных приборов и установка дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.

Внутридомовое электро-, радио- и теле оборудование: организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать эксплуатацию:

* шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты контроля и управления;
* внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников обще домовых потребителей;
* этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии;
* осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники.
* силовых и осветительных установок, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений, находящихся на балансе организации по обслуживанию жилищного фонда;
* электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских и пожарных лифтов;
* автоматически запирающихся устройств дверей дома.

Внутренний водопровод и канализация: организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать

* проведение профилактических работ, планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию жилищного фонда;
* устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы системы водопровода, регулирование давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки;
* устранение утечек, протечек, закупок, засоров, дефектов при остаточных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов, заусенцев в местах соединения труб;
* предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации;
* обслуживание насосных установок систем водоснабжения и местных очистных установок систем канализации;
* изучение слесарями-сантехниками систем водопровода и канализации в натуре и по технической документации. При отсутствии проектной документации должна составляться исполнительная документация и схемы систем водоснабжения и канализации;
* контроль за соблюдением нанимателями, собственниками и арендаторами настоящих правил пользования системами водопровода и канализации;
* инженерный контроль за своевременным исполнением заявок нанимателей на устранение неисправностей водопровода и канализации.

## Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций

Фундаменты и стены подвалов: организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать

* нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполий;
* исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий;
* устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
* предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий;
* работоспособное состояние внутридомовых и наружных дренажей;

Стены: организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать

* заданный температурно-влажностный режим внутри здания;
* исправное состояние стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
* устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
* теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

Перекрытия: организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать

* устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;
* исправное состояние перекрытий;
* звукоизоляцию;
* устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;
* восстановление теплотехнических свойств перекрытий, а также тепло гидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.

Полы: организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать

* содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку;
* устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
* предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов;
* восстановление защитно-отделочных покрытий;
* периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях.

Перегородки: организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать

* исправное состояние перегородок;
* устранение повреждений перегородок по мере выявления не допуская дальнейшего развития;
* восстановление звукоизоляционных, огнезащитных и влагозащитных свойств

Крыши: организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать

* исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;
* защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;
* воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующий конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;
* обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;
* чистоту чердачных помещений и освещенность;
* достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами;
* исправность в местах сопряжения водоприемных воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;
* выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Окна, двери, световые фонари: организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать

* исправное состояние окон, дверей и световых фонарей;
* нормативные воздухоизоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей и всетовых фонарей;
* периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

При выполнении работ по устранению неисправностей и техническому обслуживанию пользуются предельными сроками устранения неисправностей

Выводы

При прохождении практики я ознакомилась с принципами действия предприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Я ознакомилась с комплексом работ, которые выполняют организации, обслуживающие жилищный фонд. Можно сказать, что в процессе управления и обслуживания жилищного фонда самая тяжелая работа ложится на РЭУ и ремонтно-строительные организации.

В процессе работы на данном предприятии необходимы знания по части технической экспертизы и сметного дела. Опыт в этом деле незаменим.

Я узнала, каких трудов стоит содержание инженерных сетей и зданий в хорошем состоянии.

Управляющая компания занимается координацией деятельности РЭУ и оптимизацией тарифов на услуги ЖКХ, разработкой инструкций, а так же контролем и составлением отчетов перед министерством ЖКХ.

Жилищно-коммунальное хозяйство — сложная структура в которой взаимодействуют различные службы, организации и предприятия. Ответственность между ними разделена очень четко, и каждый отвечает за все в пределах своей компетенции. В процессе прохождения практики я была поражена насколько огромно количество организаций с которыми РЭУ приходится вести дело ежедневно.

Четкое знание норм законодательства так же необходимо при работе, так это обеспечивает правомерность действий работников ЖКХ по отношению к гражданам.

Список используемой литературы

1. Территориальные единичные расценки на строительные работы «ТЕРР-2001», издание официальное. Кабинет министров РБ. Уфа 2002.
2. Устав предприятия
3. Жилищный Кодекс Российской Федерации
4. Должностные инструкции отдельных работников предприятия МУП «РЭУ-7»
5. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. Серия «Закон и общество». — Ростов н/Д: Феникс, 2004.— 128 с.